

80. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung
– Entwurf –

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Änderungsbeschluss	3
1.2	Lage des Änderungsbereiches und derzeitige Situation	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
3	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4	Sonstige Belange	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
4.3	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	6
4.4	Immissionsschutz	7
4.5	Belange des Denkmalschutzes	7
4.6	Belange der Umwelt	7
5	Umweltbericht	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 17.11.2016 beschlossen, für den südwestlich der Altstadt liegenden Bereich „Orkotten II“ den Flächennutzungsplan (FNP) nach den Vorschriften der §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (80. Änderung), um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte im vorliegenden Änderungsbereich die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Branchen zu schaffen. Damit soll die inzwischen erfolgte Entwicklung im Änderungsbereich mit vier Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich gesichert werden.

Das Planungsziel wird im folgenden Punkt 2 der Begründung erläutert.

1.2 Lage des Änderungsbereiches und derzeitige Situation

Der Änderungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich nordöstlich der Straße Orkotten (K 50) mit Anbindung an die Straße Münstertor.

Der Änderungsbereich betrifft das Gelände einer ehemaligen Bettfedernfabrik und die Flächen eines ehemaligen Betonwerkes sowie einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Inzwischen sind auf den ehemaligen Gewerbeflächen zwei weitere Lebensmitteldiscountmärkte und ein Getränkemarkt entstanden. Die parallel durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes „Orkotten II – Teil Ost“ dient somit der Schaffung von Planungsrecht für eine bereits vorhandene Situation.

Die im FNP eingetragenen Ziffern entsprechen den folgenden Änderungspunkten (s. Punkt 3 der Begründung).

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Somit sind die landesplanerischen Ziele für die im folgenden erläuterte Änderung des FNPs in „Sondergebiete“ beachtet.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher für den Bereich der ehemaligen Bettfedernfabrik noch „Gewerbliche Baufläche“ dar. Für den hier bestehenden Lebensmittelvollsortimenter und die Fläche des ehemaligen Betonwerkes ist noch „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der parallel zur FNP-Änderung aufgestellte Bebauungsplan „Orkotten II – Teil Ost“ wird als „Sondergebiet“ aus der vorgesehenen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Bereiche „Orkotten II“ südlich der Altstadt waren der Schwerpunkt der historischen gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte. Inzwischen hat eine Umstrukturierung des gesamten Bereiches hinsichtlich Handel und Dienstleistung stattgefunden, die eine Steuerung des Einzelhandels, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen für die Altstadt erforderlich macht.

Die im "Orkotten" angesiedelten Einzelhandelsnutzungen übernehmen mittlerweile insbesondere im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine wichtige Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt. Diese Funktion wurde auch im Rahmen der Untersuchungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte bestätigt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es jedoch erforderlich, die Entwicklung des Einzelhandels im "Orkotten" in der Art zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich Telgtes vermieden wird. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Telgte das Ziel, die Standorte des großflächigen Einzelhandels im "Orkotten" bauleitplanerisch zu sichern und hinsichtlich des Umfangs der Verkaufsflächen zu begrenzen, da mit den erteilten Baugenehmigungen die Potenziale für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten im "Orkotten" ausgeschöpft sind.

Das bestehende Planungsrecht gem. § 34 BauGB bietet derzeit keine rechtssichere Grundlage, um die künftige Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich zu steuern. Vor diesem Hintergrund soll mit der 80. Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Orkotten II - Teil Ost" verbindliches Planungsrecht für die mittlerweile angesiedelten Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden und ihre weitere Entwicklung im Hinblick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wirksam begrenzt werden.

Im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem genannten Planungsziel als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“.

Die Stadt Telgte hatte das genannte Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu erhalten und mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten als Grundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen zu erkennen. Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Umsetzung sind auch in der Bauleitplanung zu schaffen.

Die konzeptionellen Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, lassen die Aussage zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist.

Das Einzelhandelskonzept definiert für Telgte den Stadtkern einschl. des östlichen Orkotten (Orkotten I) als zentralen Versorgungsbereich, in dem sich zukünftig die Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren soll.

Die am „Orkotten II“ entstandene Situation wird im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort Typ B ausgewiesen, d.h. hier sind lediglich nahversorgungsrelevante, aber nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) Nr. 1 Bau NVO „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Im Änderungsbereich werden insgesamt 4 Sondergebiete festgesetzt, in denen die folgenden Nutzungen mit ihrer Verkaufsfläche für jeweils einen Betrieb zulässig sind.

Die Sondergebiete sind mit den Buchstaben SO4 bis SO7 im Flächennutzungsplan abgegrenzt und dargestellt.

Bei den dargestellten Sondergebieten handelt es sich ausschließlich um Bestandssicherungen mit den genehmigten Verkaufsflächen.

- **Änderungspunkt 1**
Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ (SO 4)
Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm
- **Änderungspunkt 2**
Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ (SO 5)
Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und Postfiliale mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 qm
- **Änderungspunkt 3**
Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel“ (SO 6)
Zweckbestimmung: Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm
- **Änderungspunkt 4**
Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel“ (SO 7)
Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Der Änderungsbereich wird mit seinen Anliegergrundstücken über die Straße Orkotten (K 50) erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die vorhandene Struktur der Ver- und Entsorgung, die von den zuständigen Trägern sichergestellt wird. Das Netz ist ausreichend aufnahmefähig vorhanden.

4.3 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

4.4 Immissionsschutz

Von den in dem künftigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen gehen keine Immissionen für schutzbedürftige Nutzungen aus.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Lärmschutzzone (militärisches Fluggebiet). Mögliche Lärm- und Abgasimmissionen sind für die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsflächen nicht relevant.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW

4.6 Belange der Umwelt

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gegebenenfalls gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist.

- **NATURA 2000**

Gem. der in der Verwaltungsvorschrift* benannten Regelvermutung, dass außerhalb eines 300 m Radius keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ein FFH-Gebiet zu erwarten sind, ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet vorbereitet werden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die ca. 900 m nördlich gelegene „Emsaue– Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301), jenseits der Innenstadt.

Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

- **Artenschutz**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und unterliegt im Wesentlichen der intensiven anthropogenen Nutzung. Ge-

* RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.04.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

werbe- und Einzelhandelshallen mit dazugehörigen versiegelten Stell- und Zulieferungsflächen prägen die Fläche. Entlang der Randbereiche der Nutzungen erstrecken sich kleinflächig „Abstandsgrünflächen“. Die nördliche Bahntrasse ist lückig mit Gehölzen eingegrünt. Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ist bereits eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt worden. Gemäß dieser Untersuchung sind für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind auf der nachgeordneten Planungsebene nicht zu erwarten.

5 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Bauleitplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist der Änderungsbereich derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Aufgrund aktueller Rechtsprechungen und inzwischen entstandene Situation im Änderungsbereich wurde jedoch eine Neuordnung der Nutzungen erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird für den Änderungsbereich in „Sonstiges Sondergebiet“ geändert. Die damit bereits auf der Fläche stattgefundenene Umnutzung soll somit planungsrechtlich gesichert werden.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgt anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts gem. § 34 BauGB.

Der für den Änderungsbereich im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan setzt die Veränderung der Art der baulichen Nutzung als „sonstiges Sondergebiet“ fest. Das Maß der Versiegelung wird von bisher möglichen 100% auf maximal 80 % beschränkt (max. Überschreitung bis 95 %).

Als weiteres städtebauliches Ziel soll eine bisher in diesem Bereich bestehende Lücke im Fußwegeverlauf entlang der Bahnlinie geschlossen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die bau- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Biototypen, Arten- und Biotopschutz, Boden, Fläche, Wasser, Luft- und Klimaschutz, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie auf den Menschen zu prüfen.

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits anthropogen deutlich überformt, so dass durch die Umnutzung der Fläche keine darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung nicht auszugehen. Es bleibt bei der derzeitigen Nutzungsstruktur von vier SB-Märkten, die gem. Baugenehmigungen nach § 34 BauGB bestehen, aber nicht durch verbindliche Bauleitplanung abgesichert wären.

Da sich die Änderung speziell auf die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes von Einzelhandelsbetrieben bezieht und die städtebaulichen Planungsvorgaben aus dem Einzelhandelskonzept und dem Integrierten Handlungskonzept der Stadt Telgte berücksichtigt werden, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Die im Änderungsbereich getroffene Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ lässt keine unvorhergesehenen erheblichen bau- oder betriebsbedingte Umweltauswirkungen erwarten. Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung bzw. ist diese gleichlautend den Ausführungen im Umweltbericht.

Von der Änderung sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbe-

reiche erheblich nachteilig betroffen.

- **Referenzliste der Quellen**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im September 2018

WOLTERSPARTNER
Architekten&Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld